

高校基建工程施工合同 法律风险及其防控

中国建筑学会建筑经济分会工程法律专委会主任委员
北仲、贸仲、天津仲裁委 仲裁员
北京采安律师事务所高级顾问
清华大学法学院联合硕士导师

高印立

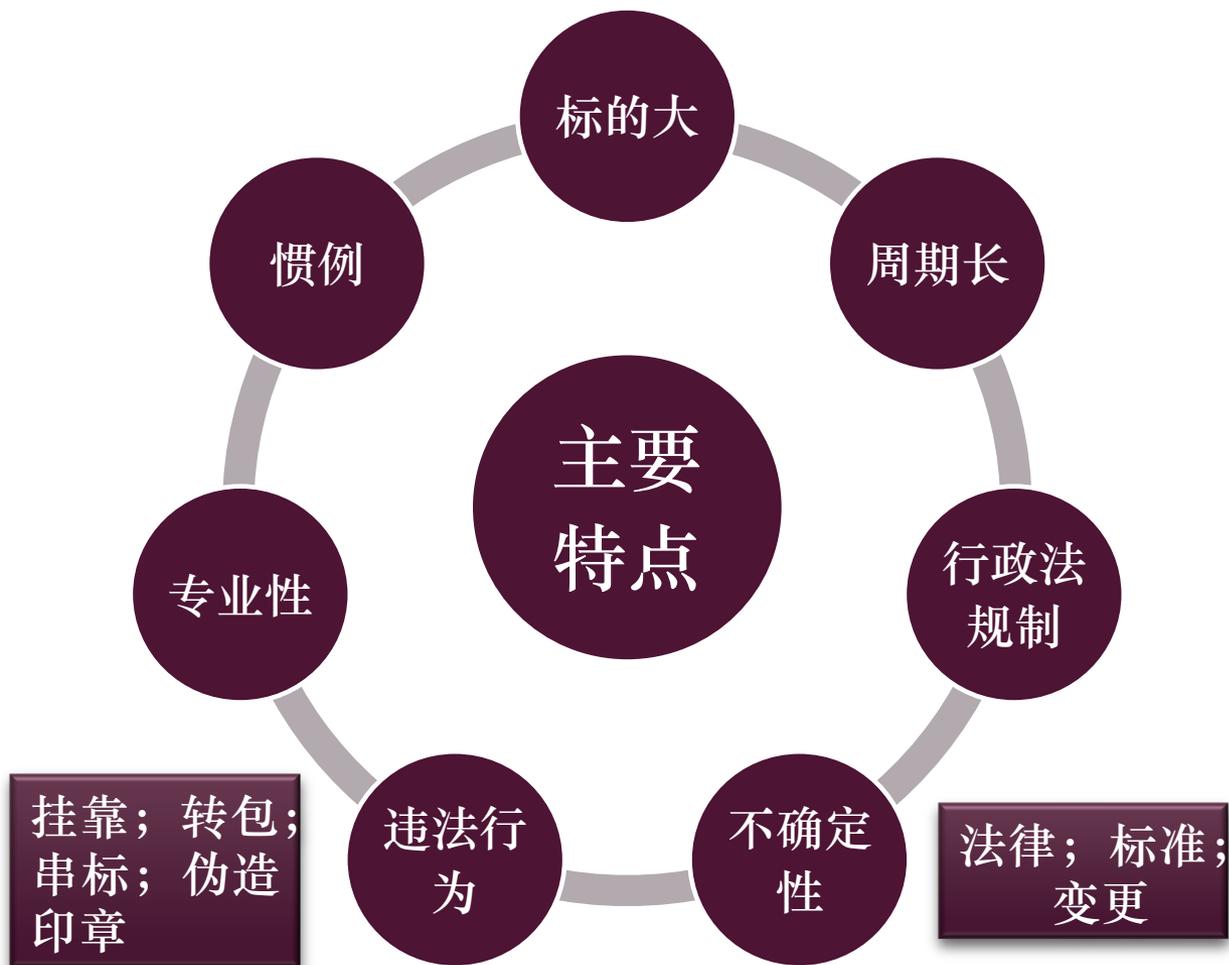
教授级高级工程师

2017.11 昆明

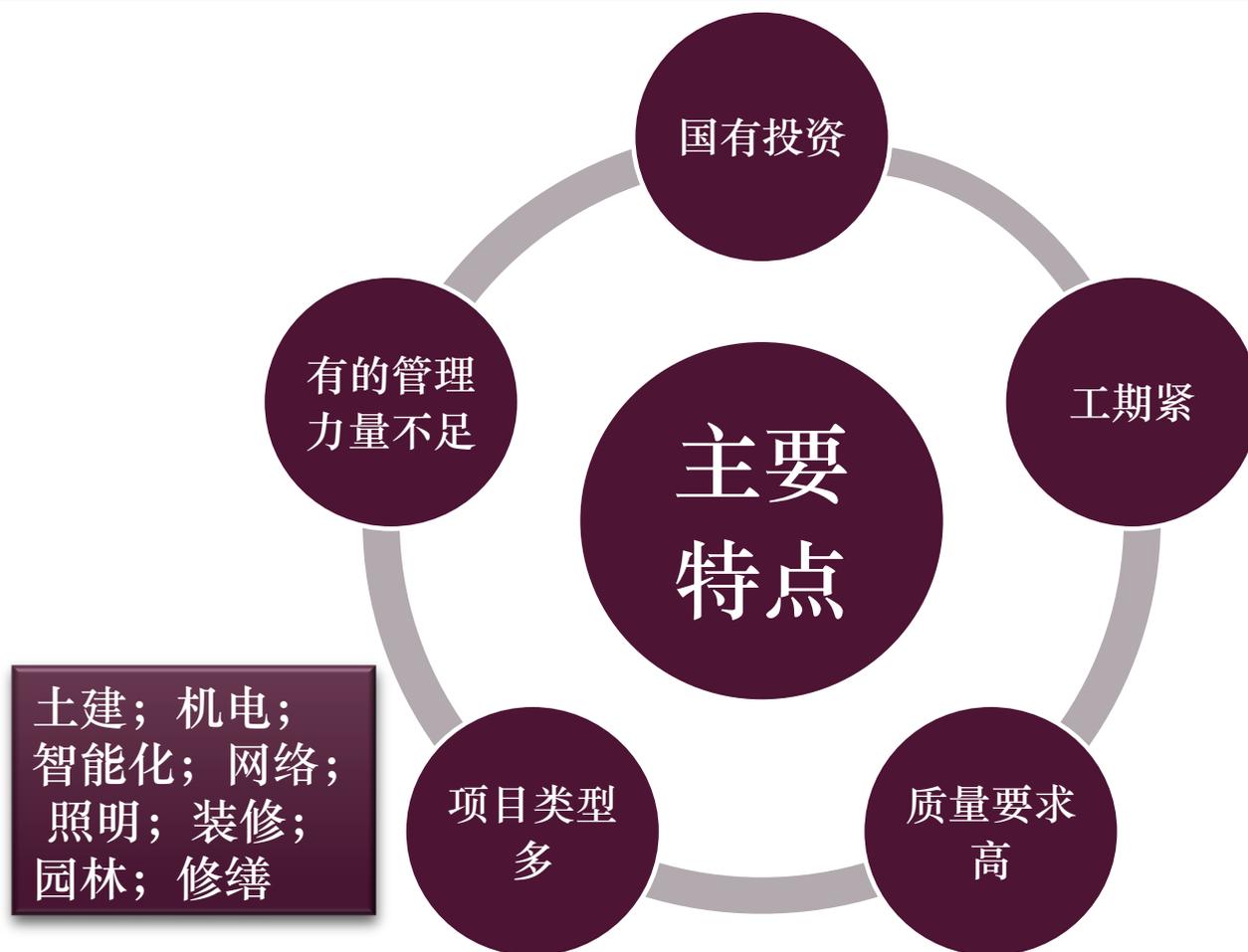
目录

- 一、建设工程施工合同主要特点
- 二、高校基建项目主要特点
- 三、基建施工合同风险概览
- 四、关于强制招标的范围
- 五、关于黑白合同问题
- 六、工程造价的控制
- 七、工程竣工与验收
- 八、工程使用与保修

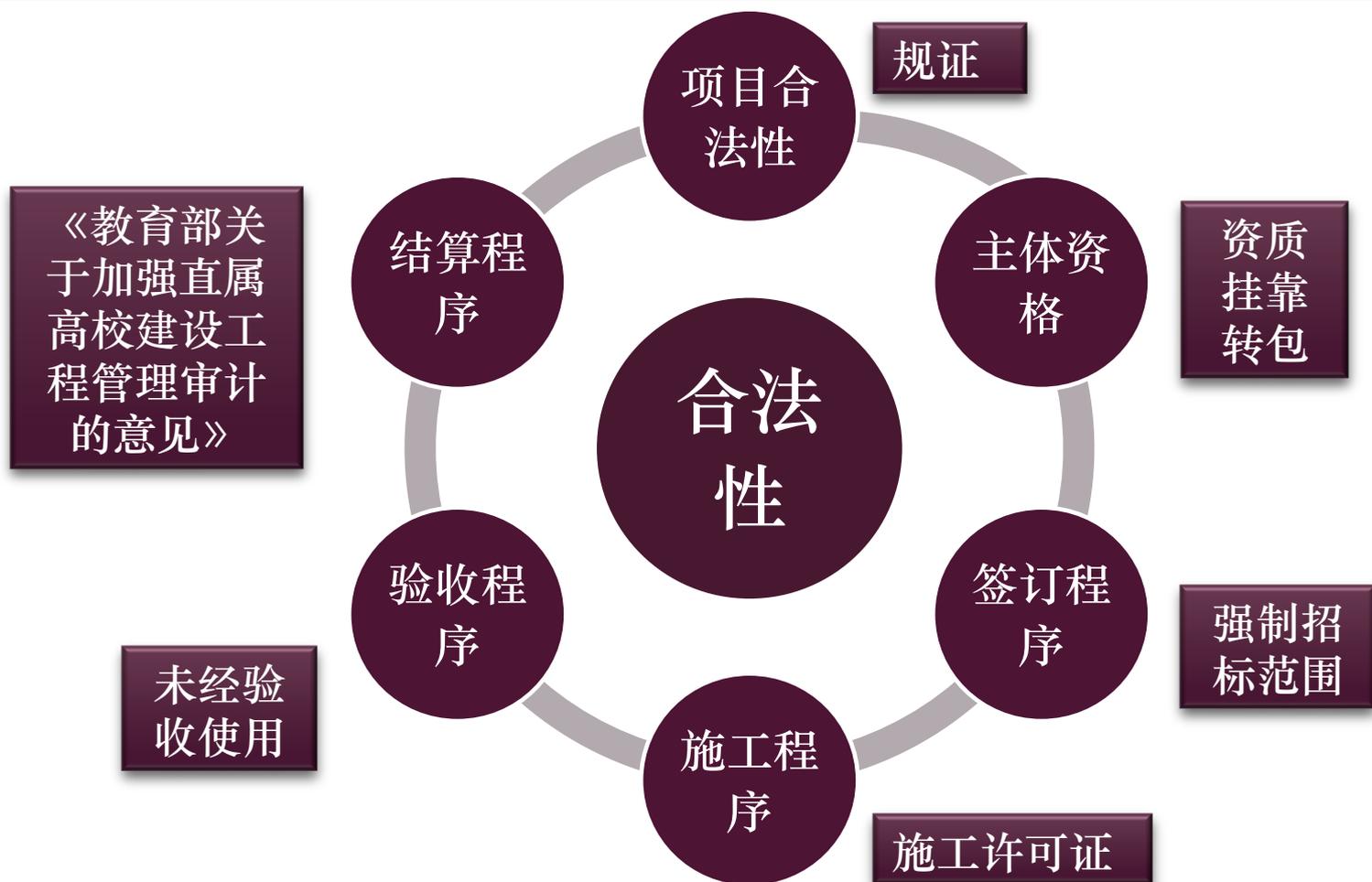
一、建设工程施工合同



二、高校基建项目



三、基建施工合同风险概览



三、基建施工合同风险概览

审批（直属高校）

校园规划



项目建议书



可行性研究报告



初步设计及概算



超过10%需申请调整

3年内开工

备案（直属高校）

校园规划



项目备案

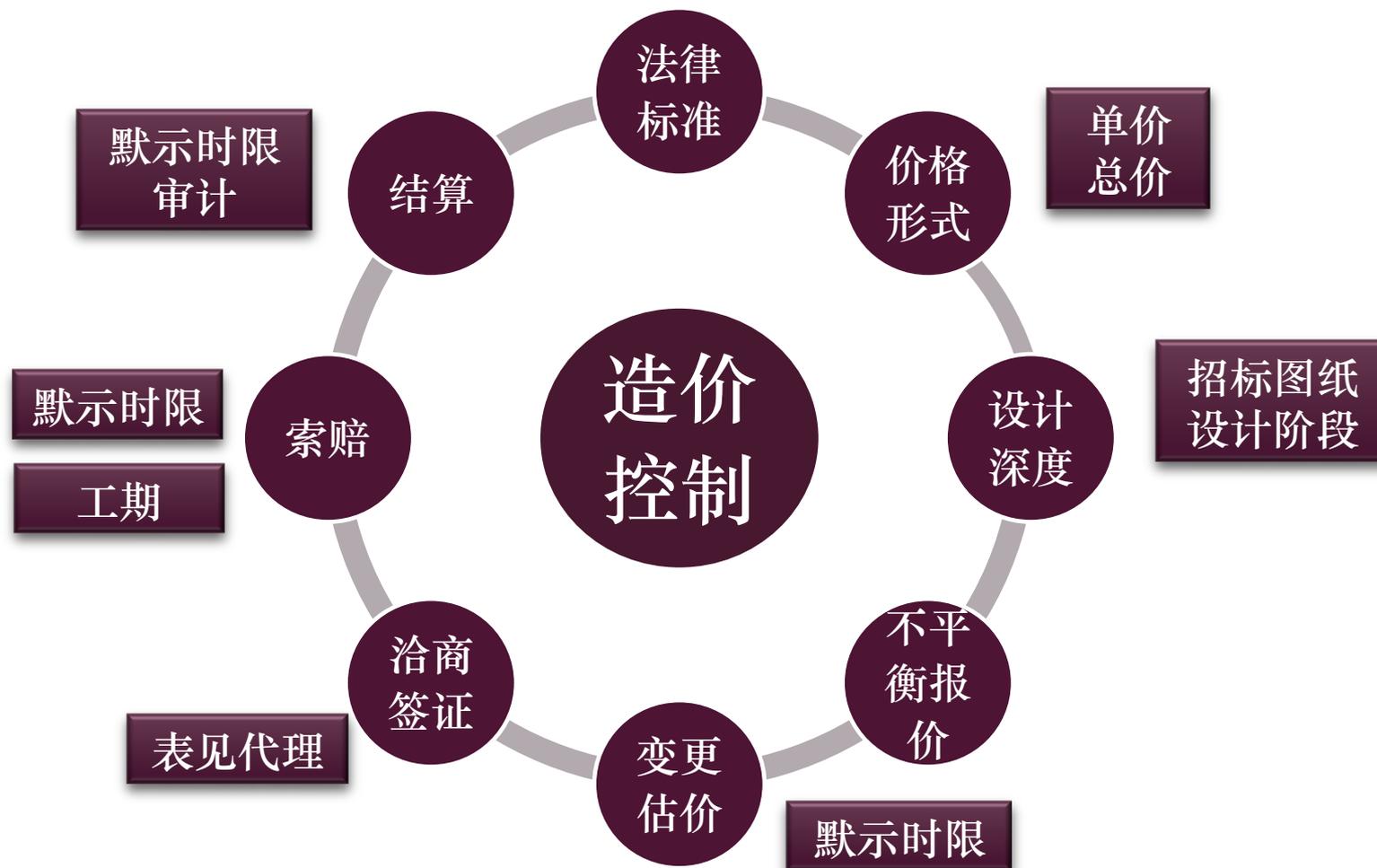


规划、用地、环评、节能
审查、招标等建设手续

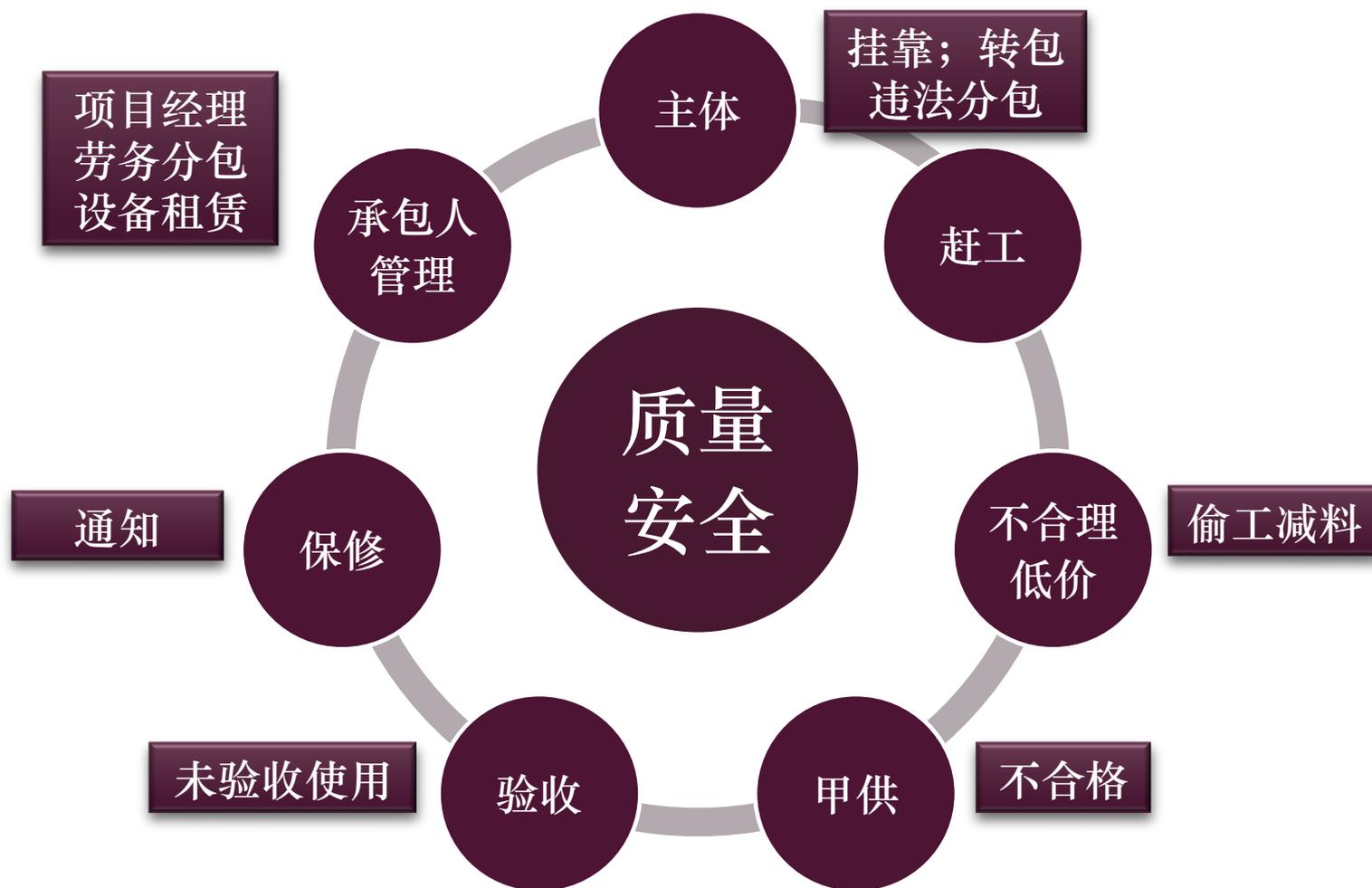


5年内开工

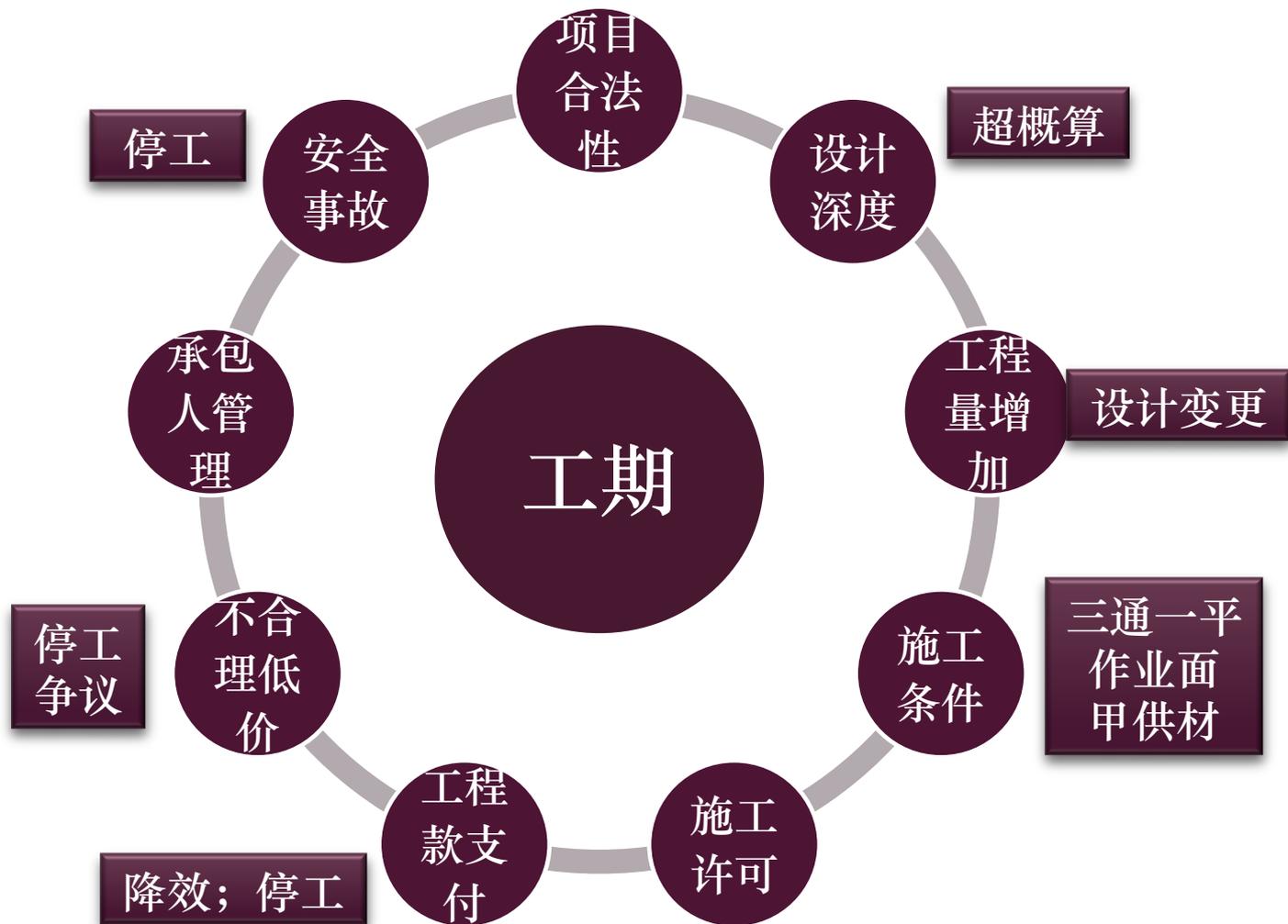
三、基建施工合同风险概览



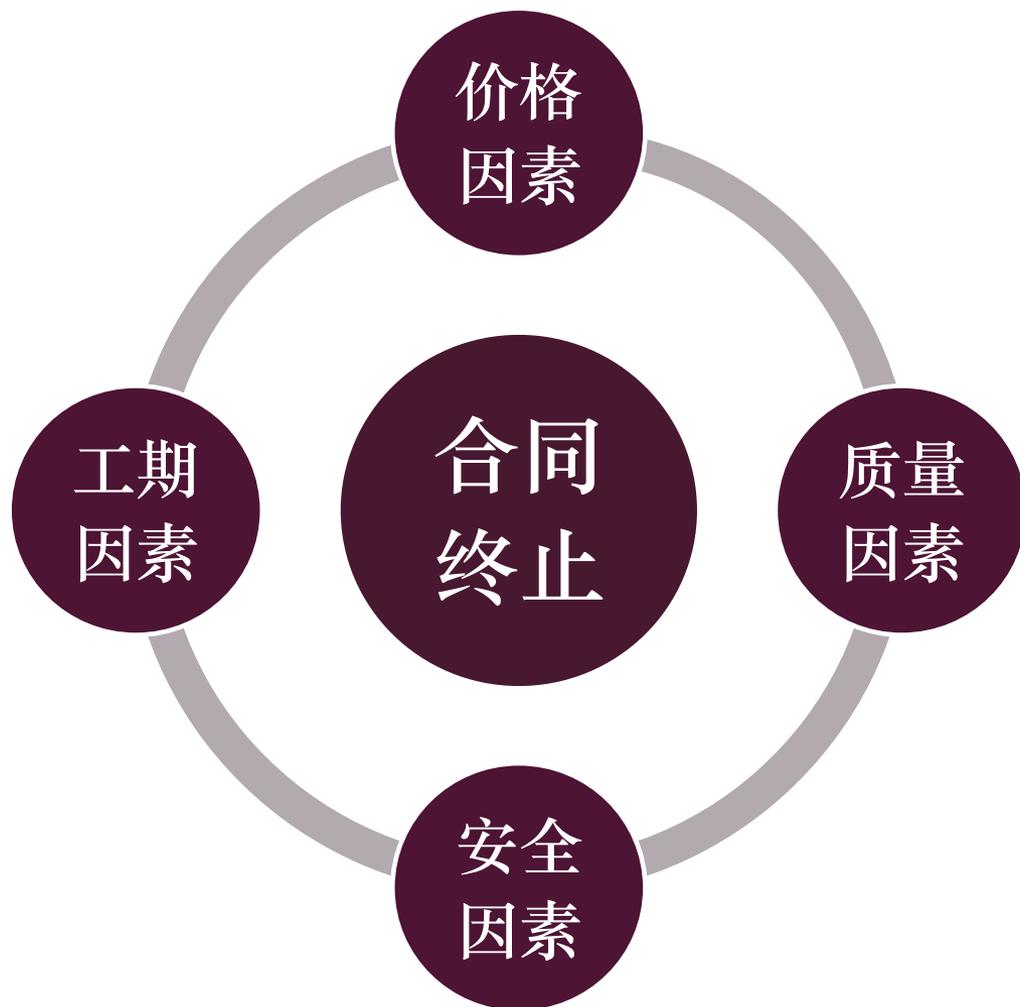
三、基建施工合同风险概览



三、基建施工合同风险概览



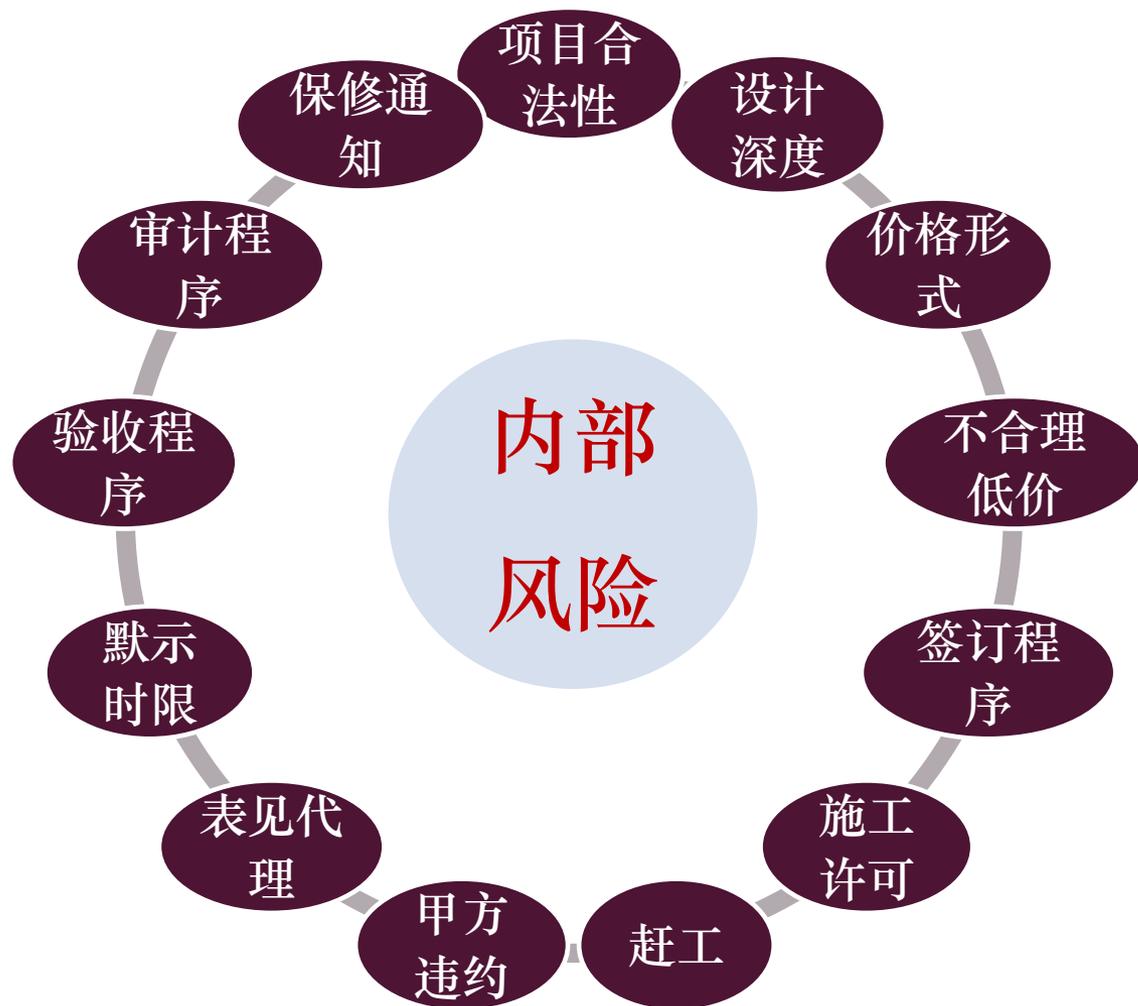
三、基建施工合同风险概览



三、基建施工合同风险概览



三、基建施工合同风险概览



四、关于强制招标的范围

计委3号令

- 第七条
- (一) 施工单项合同估算价在**200万元**人民币以上的；
- (四) 单项合同估算价低于第(一)项规定的标准，但项目总投资额在**3000万元**人民币以上的。

北京市规定

- 第八条
- 施工单项合同估算价在200万元人民币以上或者**建筑面积在2000平方米**以上的；
- (四) 单项合同估算价低于200万元，但符合下列标准之一的：
 - 2、全部或者部分使用政府投资或者国家融资的项目中，**政府投资**或者国家融资金额在**100万元**人民币以上的。

四、关于强制招标的范围

计委3号令

- 第七条
- (一) 施工单项合同估算价在**200万元**人民币以上的；
- (四) 单项合同估算价低于第(一)项规定的标准，但项目总投资额在**3000万元**人民币以上的。

青海省规定

- 第三条
- (一) 单项施工合同估算价在**100万元**人民币以上的；
- (四) 单项合同估算价低于(一)项规定标准，但项目总投资额在**1000万元**人民币以上的。

四、关于强制招标的范围

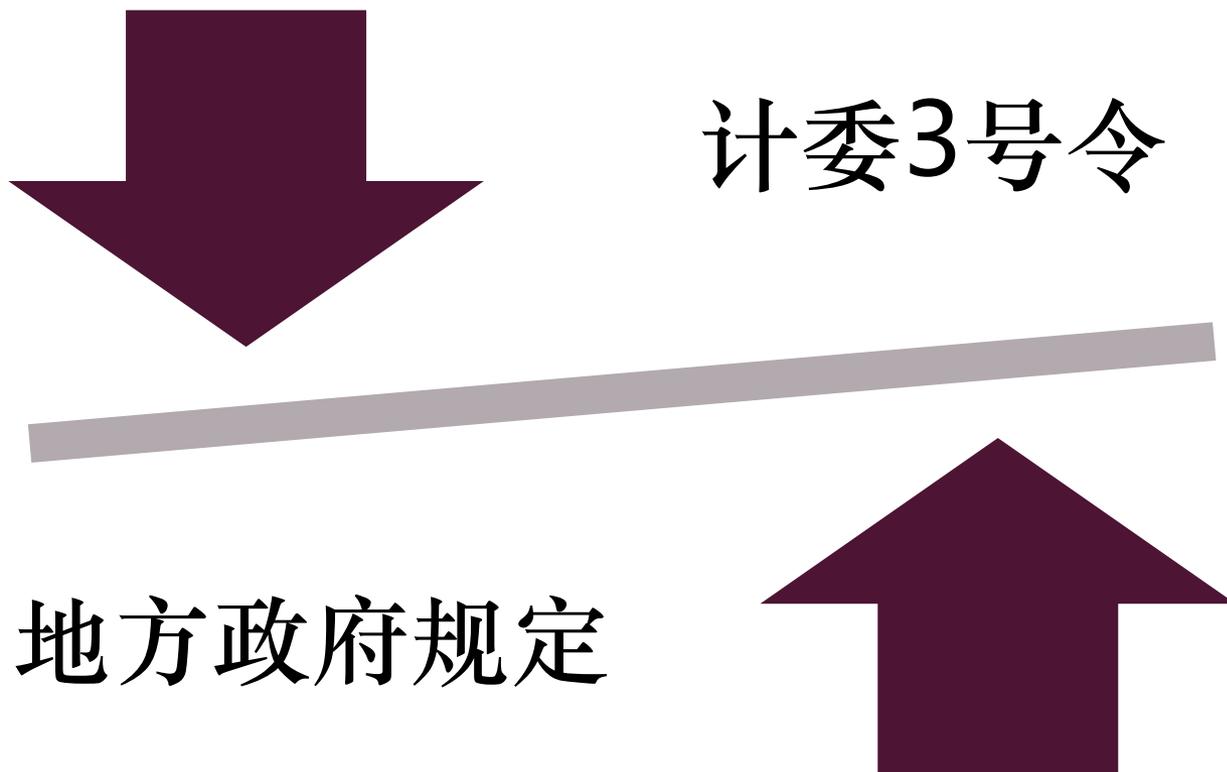
计委3号令

- 第七条
- (一) 施工单项合同估算价在**200万元**人民币以上的；
- (四) 单项合同估算价低于第(一)项规定的标准，但项目总投资额在**3000万元**人民币以上的。

江苏省规定

- 第八条
- (二) 施工单项合同估算价在**100万元**人民币以上或者**建筑面积在2000平方米**以上的；
- (四) 单项合同估算价低于**100万元**，但符合下列标准之一的：
 - 1、总投资额在**2000万元**人民币以上的；
 - 2、总投资中使用财政预算资金、纳入财政管理的各种政府性专项建设基金或者行政事业性收费资金、国家融资的金额在**100万元**人民币以上的。

四、关于强制招标的范围



四、关于强制招标的范围



四、关于强制招标的范围

招标投标法

- 第三条 前款所列项目的具体范围和规模标准，由国务院发展计划部门会同国务院有关部门制订，报国务院批准。

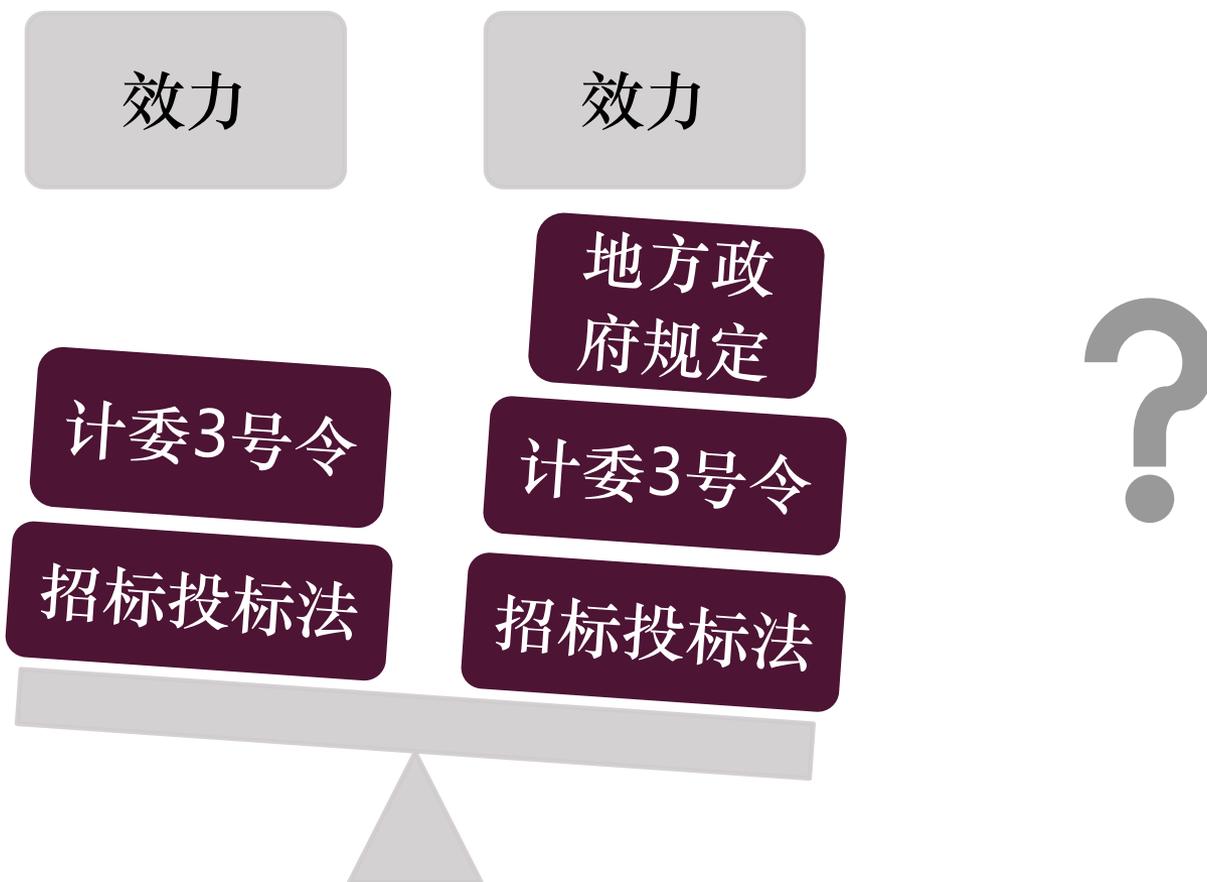
计委3号令

- 省、自治区、直辖市人民政府根据实际情况，可以规定本地区必须进行招标的具体范围和规模标准，但不得缩小本规定确定的必须进行招标的范围。

地方政府规定

- 各自规定。甚至授权各区制定招标范围。

四、关于强制招标的范围



四、关于强制招标的范围

《工程建设
项目招标范
围和规模标
准规定》

(修订)
(送审稿)

- 第十一条 国家发展和改革委员会可以根据实际需要，会同国务院有关部门对本规定确定的必须进行招标的具体范围和规模标准进行部分调整，报国务院批准后公布施行。**各地方人民政府和国务院其他部门不得另行制定必须进行招标的具体范围和规模标准。**

五、关于黑白合同问题

施工合同
司法解释

- 第二十一条 当事人就同一建设工程另行订立的建设工程施工合同与经过**备案的中标合同**实质性内容不一致的，应当以备案的中标合同作为结算工程价款的根据。

五、关于黑白合同问题

中标合同

- 《招标投标法》第46条
- 招标人和中标人按照招标文件和投标文件订立的合同

备案合同

- 存案以备查考
- 在政府有关部门备案的合同
- 行政管理措施

五、关于黑白合同问题

实质性内容 (主流)

- 工程内容
- 工程价款
- 质量标准
- 工期

实质性内容 (非主流)

- 支付方式?
- 对当事人权利义务产生实质性影响的，或者说可能对招投标的公平、公正产生影响的内容均应当纳入其中

六、工程造价的控制



价格形式

六、工程造价的控制

综合
单价

- 设计深度
- 工程量清单的准确性、完整性

固定
总价

- 总价是否成立
- 价格的可行性

可调
价

- 可控性差

六、工程造价的控制



总价VS
图纸

六、工程造价的控制



总价VS
审计

六、工程造价的控制



招标方式的选择

六、工程造价的控制

费率招标

- 只是确定管理费和利润占直接费用的百分比，无法进行成本控制，易导致投资失控。

工程量清单

- 综合单价/固定总价
- 施工图阶段

模拟清单

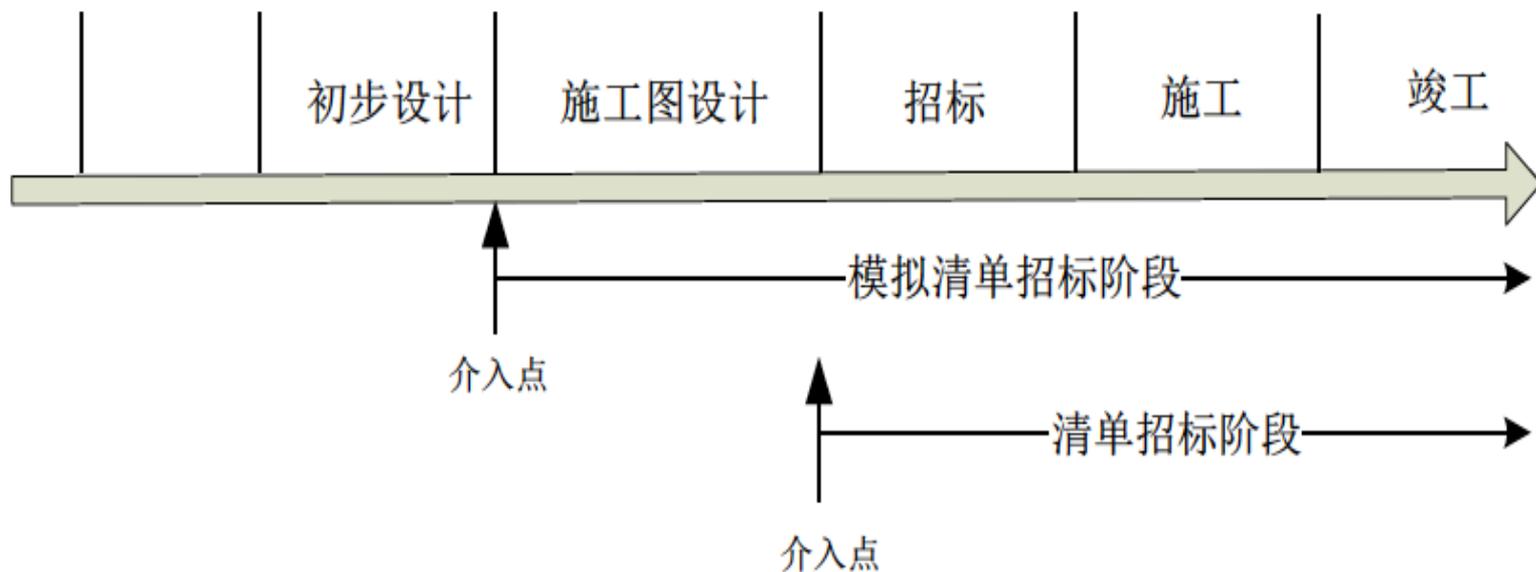
- 综合单价/固定总价
- 方案阶段/初步设计阶段

六、工程造价的控制



设计深度的影响

六、工程造价的控制



六、工程造价的控制

初步设计阶段

建筑

- 主要结构和构造部件剖面；
- 根据需要绘制节点详图；
- 简述外立面，层面及内部装修材料

结构

- 基础及主要构件截面尺寸；
- 主要结构材料说明

施工图设计阶段

建筑

- 主要结构和构造部件位置、**尺寸和做法**；
- **构造**、节点详图；
- 各处材料及**做法**、**室内装修做法**

结构

- 基础及主要构件截面尺寸；
- 配筋；
- 主要结构材料说明

六、工程造价的控制

错漏项的影响

项目特征、数量发生变化、项目缺项

- 设计变更
- 工程量变化
- 超概算

超概算

- 重新审批
- 工期
- 索赔

六、工程造价的控制

工程量变化对综合单价的影响

综合单价不变，
工程量增加，承
包人单位工程量的
利润率提高，
反之减少。

- 《工程量清单计价规范》
第9.6.2条：当工程量增加
15%以上时，增加部分综合
单价调低；当工程量减少
15%以上时，减少后剩余部
分综合单价调高。

六、工程造价的控制

工程量变化对措施项目费的影响

工程量变化导致定额人工费、定额机械费变化。因此，措施项目费受到影响。

- 安全文明施工费夜间施工增加费、二次搬运费、冬雨季施工增加费、已完工程及设备保护费。

六、工程造价的控制



招标阶段造价控制

六、工程造价的控制

设计深度

- 施工图阶段
- 清单准确性—编制单位的选择

不完备图纸招标的条件

- 类似项目的内容与技术指标
- 尽量深化设计图纸

替换不准确的工程量清单

- 施工图完成后，以新清单代替招标清单。
- 工程量变化可以按照变更处理。《工程量清单计价规范》第9.3.1条。
- 对于漏项，可按第9.3.1条规定的报价浮动率和信息价来计算。

六、工程造价的控制

清单准确性
由投标人负责？
清单VS
模拟清单

六、工程造价的控制



履约阶段造价控制

六、工程造价的控制

签证变更

- 权限控制；表见代理

月报表审核

- 与合同冲突；设计变更；单价；措施费；总包服务费……

变更

- 示范文本10.4.2 变更估价程序

索赔期间

- 示范文本19.2对承包人索赔的处理

跟踪审计

- 内审机构；外聘中介

六、工程造价的控制

10.4.2 变更估价程序

- 发包人应在承包人提交变更估价申请后14天内审批完毕。**发包人逾期未完成审批或未提出异议的，视为认可承包人提交的变更估价申请。**

19.2 对承包人索赔的处理

- 发包人应在监理人收到索赔报告或有关索赔的进一步证明材料后的28天内，由监理人向承包人出具经发包人签认的索赔处理结果。**发包人逾期答复的，则视为认可承包人的索赔要求。**

六、工程造价的控制



结算阶段造价控制

六、工程造价的控制

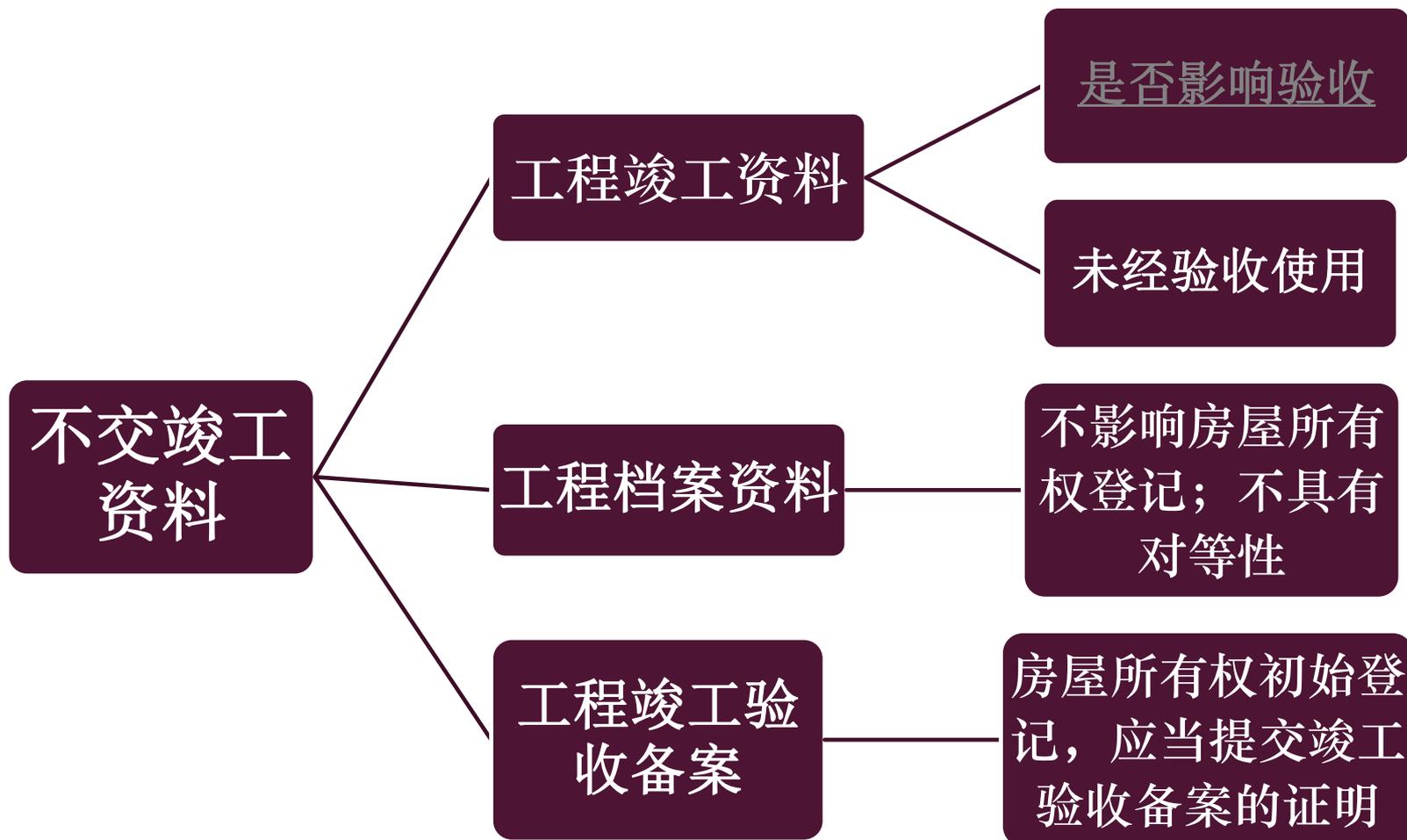
默示条款

- 14.2 竣工结算审核
- 发包人在收到承包人提交竣工结算申请书后28天内未完成审批且未提出异议的,视为发包人认可承包人提交的竣工结算申请单。

审计条款

- 明确甲方需经内部审计程序

七、工程竣工与验收



七、工程竣工与验收

《北京高院解答》“发包人以承包人未移交工程竣工资料为由拒绝支付工程款的，不予支持，但合同另有约定的除外。”

合同约定工程竣工验收合格后支付工程款的，承包人不提交工程竣工资料导致工程无法验收，发包人则可以支付工程款。



七、工程竣工与验收

未经
验收
擅自
使用

- 《施工合同司法解释》第十三条：
“建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用后，又以使用部分质量不符合约定为由主张权利的，不予支持；但是承包人应当在建设工程的合理使用寿命内对**地基基础工程和主体结构**质量承担民事责任。”

八、工程使用与保修

保修事项

- 通知义务
- 承包人自行维修

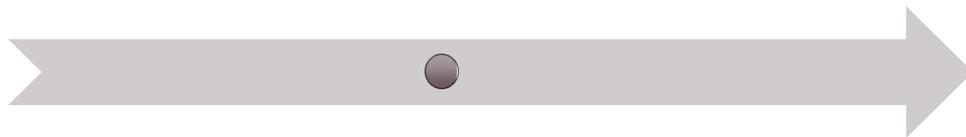
瑕疵担保 与保修

- 瑕疵担保：合理使用期；特殊的违约责任
- 保修：保修期；保修责任

保修责任与 侵权责任

- 保修期
- 合理使用期限

内控VS目标



现实问题：难管

理论结果：可控

内部
风险

立志用功，如种树然。方其根芽，犹未有干；及其有干，尚未有枝；枝而后叶，叶而后花实。初种根时，只管栽培灌溉。勿作枝想，勿作叶想，勿作花想，勿作实想。悬想何益？但不忘栽培之功，怕没有枝叶花实？

谢谢！

THANK YOU FOR YOUR ATTENTION

高印立

电话：13910723901
Email：yinli.gao@caianlaw.com
gaoyinli70@126.com



微信号：caianlaw